



## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE® promossa da:



N° Gen. Rep.

**152/2022**

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.ssa Flaminia D'Angelo**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE



**Lotto 001**

**Negozi in Lavena Ponte Tresa (VA)**

**Lotto 002**

**Magazzini in Lavena Ponte Tresa (VA)**



**Esperto alla stima:** Geom. Andrea Sala  
Via Carlo Goldoni, 43B  
21100 Varese  
Tel. 0332 1957452

**Email:** geom.sala@tiscali.it

**Pec:** andrea.sala@geopec.it





## INDICE SINTETICO LOTTO 001



### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Luigi Colombo n°SNC (civico corretto 83) – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi e botteghe [C/1]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 1024, subalterno 502



### 2. Possesso

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero

*(All. A: verbale di sopralluogo e comunicazione mail del 25/01/2023)*



### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: si



### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:**



**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari non eseguiti

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non eseguiti:** Nessuno



### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.



### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Lavena Ponte Tresa**

**Lotto 001**

Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**LOTTO 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano S1 in fabbricato condominiale in Lavena Ponte Tresa (VA) Via Luigi Colombo n°83.

**Identificativo corpo: A**

**Negozio [C/1] sito in Via Luigi Colombo n°83 – CAP 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)**

Unità immobiliare posta al piano S1.

Composta da ampio locale uso negozio, n°2 bagni (di cui uno per disabili) e relativi anti bagni, sala di attesa/disimpegno, ufficio e locale uso sgombero.

**Quota e tipologia del diritto:**

(All. B: documentazione catastale)

**Pignoramento:**

(All. C: nota di trascrizione pignoramento)

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**Descrizione:**

**Comune di Lavena Ponte Tresa**

**Negozio: Fg. 3, Mapp. 1024, sub 502 - Cat C/1 - classe 4, consistenza 153 mq – sup. catastale totale 137 mq - rendita € 2.417,95 – Via Luigi Colombo n. SNC piano: S1.**

Dati derivanti da:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/11/2019 Pratica n. VA0125128 in atti dal 14/11/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 46380.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0452190 in atti



dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 232438.1/2011)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/2008 Pratica n. VA0130817 in atti dal 23/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6682.1/2008)

- VARIAZIONE del 23/04/2007 Pratica n. VA0145186 in atti dal 23/04/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5976.1/2007)

**Coerenze del negozio da nord come da scheda:**

altra unità immobiliare per due lati; cavedio; area esterna comune.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (12/01/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/11/2019 richiesta in data 23/11/2022.

(All. B: documentazione catastale)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica di Lavena Ponte Tresa (comune situato a 17 km al Nord-Est di Varese e a confine con la Svizzera italiana) l'immobile è posto nelle immediatezze di via Luigi Colombo (SS 233 che collega Varese al comune di Lavena Ponte Tresa); zona residenziale, direzionale e commerciale di Lavena Ponte Tresa di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia a prevalenza residenziale, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso il bus di linea Varese-Lavena Ponte Tresa oppure il treno che collega Lugano (CH) a Lavena Ponte Tresa.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12 gennaio 2023 ad ore 15.30 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario all'uopo nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Lotto 001

##### Identificativo corpo: A

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese alla data del 23/02/2023 si riporta quanto segue:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Importo capitale € 550.000,00  
 Importo complessivo € 990.000,00  
 Durata anni 15 mesi 1.

- ✓ Ipoteca Giudiziaria: iscritta a Varese in data 01/02/2013 ai nn.

Importo capitale: € 63.959,62  
 Importo complessivo: € 80.000,00

- ✓ Ipoteca della riscossione ruolo: iscritta a Varese in data

Somma complessiva: € 981.106,52





#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del



Pignoramento eseguito per la somma di euro 648.522,29 come riportato al quadro D della nota.



*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II



*(All. C – Nota di trascrizione pignoramento)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A**

**Spese scadute:**

La scrivente, in data 31 gennaio 2023, ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "Tre Pini" l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente, (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 16.02.2023, come segue:

Spese medie ordinarie per il Condominio Tre Pini è di € 5378.00 di cui a carico dell'unità di proprietà di Posante € 1032.00.

Alla data del 30.04.2021, poiché il bilancio consuntivo 2022 non è stato ancora approvato, il debito ammontava a € 4248.00.

Quindi alla data odierna il debito dell'Immobiliare nei confronti del Condominio è di almeno € 5130.00.

Millesimi di proprietà 178,060 (riferito a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

*(All. G - Documentazione da amministratore condominiale)*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo non funzionante e produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico, è risultato dotato (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici



Regionale) di Attestato di Prestazione Energetica come segue:

Classe energetica G – EPgl,nren 381,71 kWh/m<sup>2</sup>anno, registrato in data 02/07/2021 codice identificativo 1208600009421 valevole sino al 02/07/2031 secondo termini di legge.

(All. D: copia Ape estratta dal CEER)

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Lotto 001**

**Identificativo corpo: A**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese alla data del 23/02/2023 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

○

○

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Lotto 001**  
**Identificativo corpo: A**

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti al Comune di Lavena Ponte Tresa in data 10 gennaio 2023 per la visione delle pratiche edilizie per l'unità oggetto della presente disamina.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto visionato nel corso dell'accesso agli atti eseguito in data 20 gennaio 2023.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in forza di:

- Concessione Edilizia N. 50/1977 rilasciata in data 21/07/1977 per realizzazione di una casa di civile abitazione e negozi.

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria N. 95/1979 rilasciata in data 06/03/1981 per variante alla Concessione Edilizia N. 50/1977 (costruzione di una casa di civile abitazione e negozi).
- ✓ Concessione in sanatoria del 17/05/1999 ai sensi della Legge 47/1985 (pratica indicata nella relazione tecnica del Permesso di Costruire N. 18/2006 **non** visionata in quanto non presente tra le pratiche edilizie preparate per la visione dal tecnico comunale. In data 30/01/2023 il sottoscritto ha sollecitato all'ufficio tecnico lo stato della ricerca della pratica in oggetto senza ottenere alcuna risposta - vedasi comunicazione PEC allegata).
- ✓ Permesso di Costruire N. 18/2006 rilasciato in data 20/07/2006 per cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale. Attestazione di agibilità ai sensi dell'art.25 comma 4 del D.P.R. 380/2001.
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. N. 8884 del 24/09/2019 per diversa distribuzione degli spazi interni di una unità immobiliare posta al piano S1 distinta al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 3 particella 1024 sub. 502.

(all. E: documentazione urbanistica)

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

**Lotto 001**  
**Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (12/01/2023) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. Nello specifico le misure indicate nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. N. 8884 del 24/09/2019 non corrispondono a quanto rilevato in loco.

Sanatoria tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, costo indicativo euro 1.500,00 circa oltre sanzione da corrispondere al Comune di Lavena Ponte Tresa pari a euro 516,00 che sarà soggetta a eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Lavena Ponte Tresa, risulta azzonato in Ambito T3 – Ambito Territoriale 3 – Comparto 25a (FANO 1) ed assoggettato a vincolo paesaggistico.

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale risalente alla fine degli anni '70 del secolo scorso.

Zona periferica di Lavena Ponte Tresa (comune situato a 17 km al Nord-Est di Varese e a confine con la Svizzera italiana) l'immobile è posto nelle immediatezze di via Luigi Colombo (SS 233 che collega Varese al comune di Lavena Ponte Tresa); zona residenziale, direzionale e commerciale di Lavena Ponte Tresa di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia a prevalenza residenziale, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con accesso da Via Luigi Colombo, è dotato di un cortile interno con possibilità di parcheggio e si compone di due piani fuori terra, oltre al piano interrato.

L'unità in oggetto, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano interrato con affaccio sul cortile comune dotato di possibilità di parcheggio, a nord e a est su altra unità immobiliare e a sud su cavedio. L'unità è dotata di accesso autonomo dalla suddetta area condominiale.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale negozio, due bagni (di cui uno con dotazione per disabili) e relativi anti bagni, un locale disimpegno, un locale ufficio ed un locale magazzino.

H. interna mt. 2,70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 159,00 circa. Superficie lorda complessiva di circa mq 177,50.

#### Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di buona qualità.

**N.B.** si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Plafoni (componente edilizia):      | Rasati e tinteggiati.<br>Alcune porzioni ribassate per sistema canalizzato ad aria |
| Pareti (interne):                   | intonacate e tinteggiate   |
| Rivestimento (componente edilizia): | -  |
| Ubicazione:                         | -  |
| condizione:                         | -  |



*Pavim. Interna* materiale: piastrelloni in gres effetto pietra con zoccolini in pvc colore bianco.  
Condizioni: buone

*Infissi esterni:* tipologia: serramenti a battente in alluminio con doppi vetri;  
condizioni: buone  
protezione: -  
condizioni: -

*Infissi interni:* tipologia: a battente ed a soffietto.  
condizioni: buone

*Porte di primo ingresso:* tipologia e materiale: da infisso esterno  
condizioni: -

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.  
Certificazioni: non rinvenute



*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
alimentazione: lavelli e vaso bagni

*Aria/Condizionata (impianto):* presente canalizzata

*Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: autonomo – con boiler elettrico nel magazzino sul retro  
Certificazioni: non rinvenute

*Termico (impianto):* tipologia: autonomo con pompa di calore esterna (non funzionante come dichiarato dal rinvenuto in sede di primo accesso)  
condizioni: -  
Certificazioni: non rinvenute



*Allarme (impianto):* Presente  
*TV:* Centralizzato  
*Citofono (impianto):* -

*Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):* Rivestimento intonaco per esterni  
condizioni: discrete

*Atrio e parti comuni (componente edilizia):* -  
condizioni: -

*Portone di ingresso:* -  
condizioni: -



*Portineria:* -



Ascensore (impianto): -

Stato di conservazione  
interna del bene: buono

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni: buono

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione      | Parametro               | Superficie reale<br>lorda<br>circa | Coeff. | Superficie commerciale<br>lorda circa      |
|-------------------|-------------------------|------------------------------------|--------|--|
| Locali principali | Sup. lorda di pavimento | 139,50                             | 100%   | 139,50                                     |
| Locali accessori  | Sup. lorda di pavimento | 38,00                              | 50%    | 19,00                                      |
| <b>TOTALE</b>     |                         | <b>177,50</b>                      |        | <b>158,50</b><br><b>Arrotondata 159,00</b> |

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva,



la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.



Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2022 – Camera di Commercio di Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2022 – fascia periferica unica



Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell’unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all’ispezione peritale, tenuto conto dell’assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



**8.3 Valutazione corpi: Lotto 001****Identificativo corpo: A**

Stima sintetica comparativa parametrica

| <b>Destinazione</b> | <b>Superficie Commerciale lorda circa</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---------------------|---|------------------------|---------------------------|
| Negozio [C/1]       | 159,00                                    | € 1.200,00             | € 190.800,00              |
| <b>TOTALE</b>       | <b>159,00</b>                             | <b>€ 1.200,00</b>      | <b>€ 190.800,00</b>       |

|   |              |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 190.800,00 |
| Valore corpo                                      | € 190.800,00 |
| Valore accessori                                  | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         | € 190.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 190.800,00 |

**Riepilogo:**

| <b>ID</b> | <b>Immobile</b> | <b>Superficie commerciale Lorda circa</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|-----------|-----------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Negozio         | 159,00                                    | € 190.800,00                         | <b>€ 190.800,00</b>           |

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 9.540,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 2.016,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali totali € 5.130,00 di cui lotto 001:

(in assenza di indicazione dei millesimi di proprietà riferiti al



lotto 001 le pendenze condominiali dello stesso sono state determinate in proporzione tra la superficie lorda globale delle u.i. oggetto di esecuzione e la superficie lorda del lotto 001)

- € 1.639,20

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 177.604,80

**Arrot. € 178.000,00**



Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dal pubblicistica tecnico di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 142.400,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**

**€ 178.000,00**





## INDICE SINTETICO LOTTO 002



### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Luigi Colombo n°SNC (civico corretto 83) – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi e botteghe [C/1]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 1024, subalterno 503

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C/2]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 1024, subalterno 504



### 2. Possesso

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A e B

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero

*(All. A: verbale di sopralluogo e comunicazione mail del 25/01/2023)*



### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A e B

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si



### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A e B

**Creditore Procedente:**

**Creditori Iscritti:**



### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A e B

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno



### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A e B

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.





**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A e B

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Beni in Lavena Ponte Tresa**

**Lotto 002**

Via Luigi Colombo n°83 – 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**LOTTO 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione magazzino posti al piano S1 in fabbricato condominiale in Lavena Ponte Tresa (VA) Via Luigi Colombo n°83.

**Identificativo corpo: A**

**Negozio [C/1] sito in Via Luigi Colombo n°83 – CAP 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)**

Unità immobiliare posta al piano S1.

Composta da unico locale con destinazione urbanistica a magazzino.

**Quota e tipologia del diritto:**

*(All. B: documentazione catastale)*

**Pignoramento:**

*(All. C: nota di trascrizione pignoramento)*

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:  
intestazione:**

**Descrizione:**

**Comune di Lavena Ponte Tresa**

**Negozio: Fg. 3, Mapp. 1024, sub 503 - Cat C/1 - classe 6, consistenza 60 mq – sup. catastale totale 63 mq - rendita € 1.282,88 – Via Luigi Colombo n. SNC piano: S1.**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0452247 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 232495.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2010 Pratica n. VA0229459 in atti dal 21/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16335.1/2010)
- DIVISIONE del 04/08/2009 Pratica n. VA0250011 in atti dal 04/08/2009 DIVI-



SIONE (n. 38059.1/2009)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/2008 Pratica n. VA0130817 in atti dal 23/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6682.1/2008)

- VARIAZIONE del 23/04/2007 Pratica n. VA0145186 in atti dal 23/04/2007 D  
VERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.  
5976.1/2007)

**Coerenze del negozio da nord come da scheda:**

altra unità immobiliare e area esterna comune; altra unità immobiliare per due lati; area esterna comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (12/01/2023) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04/08/2009 richiesta in data 23/11/2022.

(All. B: documentazione catastale)

**Identificativo corpo: B**

**Magazzino [C/2] sito in Via Luigi Colombo n°83 – CAP 21037 Lavena Ponte Tresa (VA)**

Unità immobiliare posta al piano S1.

Composta da locali uso magazzino, ufficio, n°2 bagni (di cui uno per disabili) e relativi disimpegni, zona cottura, locale caldaia e uscita di sicurezza verso scala esterna / area esterna.

**Quota e tipologia del diritto:**

(All. B: documentazione catastale)

**Pignoramento:**

(All. C: nota di trascrizione pignoramento)

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**Descrizione:**

**Comune di Lavena Ponte Tresa**

**Negozio: Fg. 3, Mapp. 1024, sub 504 - Cat C/2 - classe 7, consistenza 288 mq – sup. catastale totale 311 mq - rendita € 446,22 – Via Luigi Colombo n. SNC piano: S1.**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0452248 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 232496.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2010 Pratica n. VA0229460 in atti

dal 21/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16336.1/2010)  
- DIVISIONE del 04/08/2009 Pratica n. VA0250011 in atti dal 04/08/2009 DIVISIONE (n. 38059.1/2009)  
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/2008 Pratica n. VA0130817 in atti dal 23/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6682.1/2008)  
- VARIAZIONE del 23/04/2007 Pratica n. VA0145186 in atti dal 23/04/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5976.1/2007)

**Coerenze del magazzino da nord come da scheda:**

altra unità immobiliare; terrapieno, vano scala e area esterna comune; cavedio; altra unità immobiliare.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (12/01/2023) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04/08/2009 richiesta in data 23/11/2022.

(All. B: documentazione catastale)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica di Lavena Ponte Tresa (comune situato a 17 km al Nord-Est di Varese e a confine con la Svizzera italiana) l'immobile è posto nelle immediatezze di via Luigi Colombo (SS 233 che collega Varese al comune di Lavena Ponte Tresa); zona residenziale, direzionale e commerciale di Lavena Ponte Tresa di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia a prevalenza residenziale, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso il bus di linea Varese-Lavena Ponte Tresa oppure il treno che collega Lugano (CH) a Lavena Ponte Tresa.

**Servizi offerti dalla zona:**

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 002**

**Identificativo corpo: A e B**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12 gennaio 2023 ad ore 15.30 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario all'uopo nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di

sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Lotto 002

##### Identificativo corpo: A e B

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese alla data del 23/02/2023 si riporta quanto segue:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritta a Varese in data 19/04/2010 ai nn. 7081/1637, atto del

Importo capitale € 550.000,00  
Importo complessivo € 990.000,00  
Durata anni 15 mesi 1.

- ✓ **Ipoteca Giudiziarie**: iscritta a Varese in data 01/02/2013 ai nn. 1537/204 derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 10/01/2013

Importo capitale: € 63.959,62  
Importo complessivo: € 80.000,00

- ✓ **Ipoteca della riscossione ruolo**: iscritta a Varese in data 15/11/2018 ai nn. 21664/3212 costituita con atto in data



Somma complessiva: € 981.106,52



#### 4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/09/2022 rep. 2787 **trascritto a Varese il 17/10/2022 ai nn.**



Pignoramento eseguito per la somma di euro 648.522,29 come riportato al quadro D della nota.



*Altre trascrizioni:*

Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

*Misure Penali*

Nessuna dai RR.II



*(All. C – Nota di trascrizione pignoramento)*



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Lotto 002**

**Identificativo corpo: A e B**

**Spese scadute:**

La scrivente, in data 31 gennaio 2023, ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio "Tre Pini" l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente, (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 16.02.2023, come segue:

Spese medie ordinarie per il Condominio Tre Pini è di € 5378.00 di cui a carico dell'unità di proprietà di Posante € 1032.00.

Alla data del 30.04.2021, poiché il bilancio consuntivo 2022 non è stato ancora approvato, il debito ammontava a € 4248.00.

Quindi alla data odierna il debito dell'Immobiliare nei confronti del Condominio è di almeno € 5130.00.

Millesimi di proprietà 178,060 (riferito a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

*(All. G - Documentazione da amministratore condominiale)*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione



Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità)

#### Avvertenze ulteriori:

##### 5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### Lotto 002

##### Identificativo corpo: A e B

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Varese alla data del 23/02/2023 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

##### 6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta

##### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

○

○

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Lotto 002**

**Identificativo corpo: A e B**

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti al Comune di Lavena Ponte Tresa in data 10 gennaio 2023 per la visione delle pratiche edilizie per l'unità oggetto della presente disamina.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto visionato nel corso dell'accesso agli atti eseguito in data 20 gennaio 2023.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato in forza di:

- Concessione Edilizia N. 50/1977 rilasciata in data 21/07/1977 per realizzazione di una casa di civile abitazione e negozi.

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria N. 95/1979 rilasciata in data 06/03/1981 per variante alla Concessione Edilizia N. 50/1977 (costruzione di una casa di civile abitazione e negozi).
- ✓ Concessione in sanatoria del 17/05/1999 ai sensi della Legge 47/1985 (pratica indicata nella relazione tecnica del Permesso di Costruire N. 18/2006 **non** visionata in quanto non presente tra le pratiche edilizie preparate per la visione dal tecnico comunale. In data 30/01/2023 il sottoscritto ha sollecitato all'ufficio tecnico lo stato della ricerca della pratica in oggetto senza ottenere alcuna risposta - vedasi comunicazione PEC allegata).
- ✓ Permesso di Costruire N. 18/2006 rilasciato in data 20/07/2006 per cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale. Attestazione di agibilità ai sensi dell'art.25 comma 4 del D.P.R. 380/2001.
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. N. 8884 del 24/09/2019 per diversa distribuzione degli spazi interni di una unità immobiliare posta al piano S1 distinta al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 3 particella 1024 sub. 502.

(all. E: documentazione urbanistica)

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

**Lotto 002**

**Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (12/01/2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU in quanto trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino e non ad uso negozio.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 500,00 circa comprensivo di oneri e spese.

**Identificativo corpo: B**

Alla data del sopralluogo (12/01/2023) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. Nello specifico la disposizione degli spazi interni indicata nel Permesso di Costruire N. 18/2006 rilasciato in data

20/07/2006 non corrisponde a quanto rilevato in loco.

Sanatoria tramite Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite, costo indicativo euro 2.000,00 circa oltre sanzione da corrispondere al Comune di Lavena Ponte Tresa pari a euro 1.000,00.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per le motivazioni sopra esposte.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo euro 500,00 circa comprensivo di oneri e spese.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Lavena Ponte Tresa, risulta azzonato in Ambito T3 – Ambito Territoriale 3 – Comparto 25a (FANO 1) ed assoggettato a vincolo paesaggistico.

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale risalente alla fine degli anni '70 del secolo scorso.

Zona periferica di Lavena Ponte Tresa (comune situato a 17 km al Nord-Est di Varese e a confine con la Svizzera italiana) l'immobile è posto nelle immediatezze di via Luigi Colombo (SS 233 che collega Varese al comune di Lavena Ponte Tresa); zona residenziale, direzionale e commerciale di Lavena Ponte Tresa di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia a prevalenza residenziale, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con accesso da Via Luigi Colombo, è dotato di un cortile interno con possibilità di parcheggio e si compone di due piani fuori terra, oltre al piano interrato.

L'unità in oggetto, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano interrato con affaccio sul cortile comune dotato di possibilità di parcheggio, a nord a est e a sud su altra unità immobiliare. L'unità è dotata di accesso autonomo dalla suddetta area condominiale.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un unico locale con presenza di una stufa a pellet.

H. interna mt. 2,70 circa.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 68,00 circa. Superficie lorda complessiva di circa mq 68,00.

### Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di buona qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



Plafoni (componente edilizia): Rasati e tinteggiati.



Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia):  
Ubicazione: -  
condizione: -

Pavim. Interna materiale: piastrelloni in gres con zoccolini in pvc.  
Condizioni: buone



Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in alluminio con doppi vetri;  
condizioni: buone  
protezione: -

Infissi interni: tipologia: -  
condizioni: -



Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: da infisso esterno  
condizioni: -



Impianti:  
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.  
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: -  
alimentazione: -



Aria/Condizionata (impianto): -

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: -  
Certificazioni: -



Termico (impianto): tipologia: autonomo con stufa a pellet  
condizioni: buono  
Certificazioni: non rinvenute



Allarme (impianto): Presente  
TV: Centralizzato

Citofono (impianto): -



Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia): Rivestimento intonaco per esterni  
condizioni: discrete



Atrio e parti comuni (componente edilizia):  
condizioni: -



Portone di ingresso: -  
condizioni: -





Portineria. -



Ascensore (impianto): -

Stato di conservazione  
interna del bene: buono

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni: buono

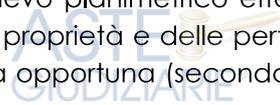


\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione      | Parametro               | Superficie reale lorda circa | Coeff. | Superficie commerciale lorda circa |
|-------------------|-------------------------|------------------------------|--------|------------------------------------|
| Locali principali | Sup. lorda di pavimento | 68,00                        | 100%   | 68,00                              |
| <b>TOTALE</b>     |                         | <b>68,00</b>                 |        | <b>68,00</b>                       |
|                   |                         |                              |        | <b>Arrotondata 68,00</b>           |

**Descrizione: di cui al punto B**

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato condominiale risalente alla fine degli anni '70 del secolo scorso.

Zona periferica di Lavena Ponte Tresa (comune situato a 17 km al Nord-Est di Varese e a confine con la Svizzera italiana) l'immobile è posto nelle immediatezze di via Luigi Colombo (SS 233 che collega Varese al comune di Lavena Ponte Tresa); zona residenziale, direzionale e commerciale di Lavena Ponte Tresa di buona appetibilità, caratterizzata da un'edilizia a prevalenza residenziale, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con accesso da Via Luigi Colombo, è dotato di un cortile interno con possibilità di parcheggio e si compone di due piani fuori terra, oltre al piano interrato.

L'unità in oggetto, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano interrato confinante con altre unità immobiliari, cavedio e area esterna comune con accesso diretto dal corpo A e accesso esterno tramite vano scala e piccola area esterna recintata.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ampio locale magazzino, disimpegni, locale di sgombero, locale caldaia, due bagni (di cui uno con dotazione per disabili) e relativi anti bagni, un locale ufficio ed un locale attrezzato per preparazione cibo.





H. interna mt. 2,70 circa.



L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 310,00 circa.  
Superficie lorda complessiva di circa mq 310,00.

**Caratteristiche descrittive corpo B:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ristrutturata qualche anno fa con materiali e finiture di buona qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



Plafoni (componente Rasati e tinteggiati.  
edilizia):



Pareti (interne): intonacate e finteggiate

Rivestimento -  
(componente edilizia): Ubicazione: -  
condizione: -

Pavim. Interna materiale: piastrelloni in gres e pavimentazione industriale con  
zoccolini in gres / metallo.  
Condizioni: buone



Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in alluminio con doppi vetri e in  
ferro vetro semplice;  
condizioni: sufficiente  
protezione: -  
condizioni: -



Infissi interni: tipologia: a battente in ferro o legno.  
condizioni: buone



Porte di primo tipologia e materiale: uscita di sicurezza con maniglione anti-  
ingresso: panico  
condizioni: buone

Impianti:  
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia  
verifica.  
Certificazioni: non rinvenute



Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia  
alimentazione: lavelli e vaso bagni

Aria/Condizionata  
(impianto): presente a split



Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: autonomo – con boiler elettrico nel bagno  
Certificazioni: non rinvenute





**Termico (impianto):** tipologia: autonomo con caldaia ubicata in locale caldaia  
condizioni: buone  
Certificazioni: non rinvenute



**Allarme (impianto):** Presente  
**TV:** Centralizzato  
**Citofono (impianto):** -

**Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):** Rivestimento intonaco per esterni  
condizioni: discrete



**Atrio e parti comuni (componente edilizia):**-  
condizioni: -



**Portone di ingresso:** -  
condizioni: -

**Portineria** -



**Ascensore (impianto):** -

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono



\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione                     | Parametro               | Superficie reale lorda circa | Coeff. | Superficie commerciale lorda circa |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------|------------------------------------|
| Locali principali e acc. diretti | Sup. lorda di pavimento | 310,00                       | 100%   | 310,00                             |
| <b>TOTALE</b>                    |                         | <b>310,00</b>                |        | <b>310,00</b>                      |
|                                  |                         |                              |        | <b>Arrotondata 310,00</b>          |



\*\*\*\*\*



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Lotto 002Identificativo corpo: A e B**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**8.2 Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2022 – Camera di Commercio di Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2022 – fascia periferica unica

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione  | Superficie Commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo  |
|---|------------------------------------|-----------------|---------------------|
| CORPO A<br>Catasto: Negozio [C/1]<br><br>Urbanisticamente:<br>Magazzino | 68,00                              | € 600,00        | € 40.800,00         |
| CORPO B<br>Magazzino [C/2]  | 310,00                             | € 600,00        | € 186.000,00        |
| <b>TOTALE</b>   | <b>378,00</b>                      | <b>€ 600,00</b> | <b>€ 226.800,00</b> |

|   |              |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 226.800,00 |
| Valore corpo                                      | € 226.800,00 |
| Valore accessori                                  | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         | € 226.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 226.800,00 |

#### Riepilogo:

| ID | Immobile  | Superficie commerciale Lorda circa | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Magazzino | 68,00                              | € 40.800,00                   | <b>€ 40.800,00</b>     |
| B  | Magazzino | 310,00                             | € 186.000,00                  | <b>€ 186.000,00</b>    |

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 11.340,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali totali € 5.130,00 di cui lotto 002 :

(in assenza di indicazione dei millesimi di proprietà riferiti al lotto 002 le pendenze condominiali dello stesso sono state determinate in proporzione tra la superficie lorda globale delle u.i. oggetto di esecuzione e la superficie lorda del lotto 002)

- € 3.490,80

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 207.969,20

**Arrot. € 208.000,00**

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dal pubblicistica tecnico di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 166.400,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**

**€ 208.000,00**

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
Varese, 23/02/2023

l'Esperto nominato

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A – Verbale di sopralluogo e comunicazione mail del 25/01/2023**

**Allegato B - Documentazione catastale**

**Allegato C - Nota di trascrizione pignoramento**

**Allegato D - Copia Ape estratta dal CEER**

**Allegato E - Documentazione urbanistica**

**Allegato F – Estratto PGT e documentazione fotografica**

**Allegato G - Documentazione da amministratore condominiale**

**Allegato H - Invio perizia alle parti**

